

311/2011

ORIGINALE



ORIGINALE

Sent. N° 311/2011

R.G. N° 319/2008

Cron. N° 1284/2011

Rep. N° 290/2011

OGGETTO: DELIBERA
ASSEMBLEARE.

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE DI APPELLO DI CAGLIARI

Prima Sezione civile, composta dai magistrati

GIAN GIACOMO PISOTTI

Presidente

SALVATORE FUNDONI

Consigliere

TIZIANA MAROGNA

Consigliere Estensore

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al numero 319 del ruolo generale dei ricorsi per l'anno 2008, promossa da:

CONDominio TORRE DELLE STELLE in MARACALAGONIS, in persona dell'amministratore pro tempore Diego geometra Arca, elettivamente domiciliato in Cagliari presso lo Studio dell'Avvocato Giampiero Massacci, che unitamente all'Avvocato Tiziana Monni lo rappresenta e difende per delega a margine della comparsa di costituzione e risposta.

APPELLANTE

contro

ATZORI MARIO, residente in Maracalagonis, elettivamente domiciliato a Cagliari, presso lo Studio dell'Avvocato Ugo Di Pirro che lo rappresenta e difende in virtù della delega a margine della comparsa di riassunzione di causa del 24 Luglio 2004

APPELLATO

Corrisposti € 53,10

a mezzo marche semplici

Il Cancelliere
[Signature]

Marogna

Depositata il 01 Agosto 2011



All'udienza dell'11/02/2011 la causa è stata tenuta a decisione sulle seguenti

CONCLUSIONI

Nell'interesse di **CONDominio TORRE DELLE STELLE in MARACALAGONIS:**

Piaccia alla Corte d'Appello, ogni altra istanza respinta, in parziale riforma della sentenza impugnata: 1- Dichiarare il difetto di legittimazione passiva del Condominio Torre delle Stelle circa la domanda di accertamento dell'inesistenza di beni e parti comuni nel Condominio medesimo. 2- In via subordinata rispetto alla conclusione che precede, salvo gravame, accertata l'esistenza di beni comuni, riformare comunque la sentenza sul punto, anche previa declaratoria d'ufficio in via incidentale della nullità della convenzione tra il Comune di Maracalagonis e la Immobiliare Torre delle Stelle in data 2.3.1970 e del "contratto aggiuntivo" tra i medesimi del 10.1.1977, nella parte in cui l'Immobiliare Torre delle Stelle trasferisce o promette di trasferire aree comuni, se ritenuta pregiudiziale per la decisione circa l'esistenza o meno di parti comuni agli acquirenti dei lotti del Condominio appellante. 3- Revocare la declaratoria di nullità della deliberazione assembleare dell'8.3.2003, pronunciata in quanto assunta con il voto assolutamente determinante dei rappresentanti di zona. 4- Revocare le conseguenti pronunzie di invalidità del piano di riparto consuntivo 2001/2002 e del bilancio preventivo e relativo piano di riparto 2002/2003 approvati nell'assemblea del 8.3.2003 e delle conseguenti note di addebito. 5- Previa revoca della declaratoria di nullità della deliberazione del 9.2.1980 portante approvazione della modificazione del Regolamento di condominio e dell'istituzione, all'art. 8, dei "rappresentanti di zona", dichiarare comunque



Manfredi

cessata sul punto la ragione del contendere perché approvato nuovo regolamento di condominio. 6- Porre a carico dell'Atzori le spese ed onorari del doppio grado di giudizio, oltre spese generali e accessori. In via istruttoria, ferme le conclusioni principali da accogliersi a tempo debito, in riforma dell'ordinanza 17 ottobre 2007: Ammettere interrogatorio formale da convertirsi in prova per testi in caso di risposte negative o evasive sui seguenti capi: a- vero che il sig. Atzori Mario ha usufruito ed usufruisce di servizi di pulizia, depolverizzazione e riparazione strade, pulizia spiaggia, manutenzione parco e aree comuni, oltre che di guardiania resi continuativamente dall'amministrazione condominiale. b- vero che in numerose strade ed in particolare nella via Aldebaran della località Torre delle Stelle, dalla costituzione della lottizzazione e comunque nel corso degli anni 2002 e 2003, a causa delle piogge e del costante passaggio di autoveicoli sulle predette, si sono più volte create delle buche e irregolarità nella superficie stradale, e che la funzionalità delle strade è stata di volta in volta ripristinata a seguito dell'intervento del personale dipendente del Condominio opposto e con mezzi di quest'ultimo. c- Vero che l'Atzori percorre i tratti di strada oggetto di manutenzione da parte del Condominio e comunque siti in territorio del Comune di Sinnai per recarsi dalla sua unità immobiliare alla spiaggia di Genn'e Mari ed ai due supermarket del Condominio. d- Vero che il Condominio continua ad occuparsi della pulizia delle strade ed aree adiacenti, nonché delle aree comuni, servizio comprensivo del ritiro degli oggetti ivi rinvenuti (come ad esempio vecchi elettrodomestici) e dei rifiuti vegetali (rami, erbacce anche derivanti dalla pulizia dei lotti dei privati che le abbandonano vicino ai cassonetti e non



ritirate dal Comune, ecc.) che ivi si rinvenivano. e- Vero che nel corso degli esercizi 2001/2002 e 2002/2003, per ogni anno, l'opera di pulizia ha comportato la necessità di caricare detti materiali, contenuti in appositi sacchi, con una ruspa su non meno di quindici camion posti a disposizione dalla ditta incaricata del servizio da parte del Condominio, nonché la necessità di smaltimento del materiale inerte in discarica controllata. f- L'impianto idrico attualmente e almeno dal 2000 esistente è stato pressoché integralmente ricostruito dal Condominio dopo il 1978 e porzioni intere del medesimo, oltre ai nuovi serbatoi, alle vasche di accumulo ed alle pompe di sollevamento, nulla hanno a che vedere con l'originario impianto e con il suo percorso, risalente a data anteriore alla convenzione del 1970 ed alla costituzione di servitù di acquedotto. Si indicano come testi Mannai Antonio, res. in Solanas-Sinnai, Loi Salvatore, res. in Sinnai, Cabras Federico, res. in Quartu S. Elena, Barbone Renato, Ortù Gianfranco, Piroddi Lucio, res. in Sinnai su tutti i capi; Daniele Loi e Damiano Loi res. in Sinnai, il legale rappresentante della F.lli Melis s.n.c., res. in Maracalagonis, Carta Pietro (c/o Masnata Chimici s.p.a. Elmas), Rubiu Raffaele res. in Solnas, i titolari delle ditte Nurchi Efisio, corr. in Quartu S. Elena, e Paolo Agus, corr. in Selargius, sui capi d) ed e), previa esibizione delle singole fatture emesse da ciascuna ditta, prodotte sotto nn. 18-19-20. Occorrendo, disporre CTU per individuare in loco la posizione del lotto di proprietà Atzori rispetto alle aree ed alle strade che appaiono trasferite al Comune di Maracalagonis ed alle altre site nei territori di Maracalagonis e Sinnai e non trasferite a questi Comuni, e per appurare se vi sia o meno coincidenza tra le aree trasferite al Comune di Maracalagonis e quelle possedute dal Condominio elencate nel

Manzoni

regolamento di Condominio. Autorizzare la produzione ai sensi dell'art. 153 II com. c.p.c. copia della relazione di c.t.u. del geometra Meloni depositata in data 9/02/09 – dopo che si è instaurato il presente appello – nel giudizio pendente fra il condominio Torre delle Stelle e Pilia Ugo nanti la Corte d'appello di Cagliari distinto col RAC n. 347/2005 allegata che ha accertato i presupposti in fatto relativi alle domande azionate nel presente giudizio.

Nell'interesse di **ATZORI MARIO**:

Piaccia alla Ecc.ma Corte, contrariis reiectis, in accoglimento del presente atto: 1 - Rigettare il gravame; 2 - Con vittoria di spese, diritti, onorari del 20 grado di giudizio, oltre spese generali e accessori.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con comparsa di riassunzione notificata il 30 luglio 2004 Mario Atzori, proprietario dell'unità immobiliare sita in località Torre delle Stelle, via Aldabaran n. 9, convenne il Condominio Torre delle Stelle davanti al Tribunale di Cagliari esponendo che:

--- con citazione del 9 ottobre 2003 aveva proposto opposizione nei confronti del decreto ingiuntivo n. 20/03 del 17 giugno 2003 notificato il 17 luglio 2003, con il quale gli era stato ingiunto di pagare al convenuto la somma di euro 1.077,59 (di cui euro 413,76 come saldo della quota parte a suo carico in virtù di consuntivo dell'esercizio 1.10.2001/30.9.2002 approvato dall'assemblea dell'8.3.2003, ed euro 663,83 quale saldo della quota parte a suo carico del preventivo dell'esercizio 01.10.2002/30.9.2003. approvato dalla medesima assemblea) con gli interessi di mora e penale sino al saldo, nonché le spese del procedimento;

--- davanti al giudice di pace di Sinnai, originariamente adito in opposizione,

Manofus

aveva eccepito l'inesistenza di beni o parti comuni, la nullità o invalidità della deliberazione assembleare dell'8.3.2003 - assunta con il voto determinante dei rappresentanti di zona - derivante dalla nullità o invalidità della deliberazione assembleare del 9.2.1980;

--- con tale ultima delibera era stato approvato l'art. 8 del regolamento riguardante l'Istituto della Rappresentanza permanente dei proprietari di ville e terreni in località Torre delle Stelle, nonostante - a suo dire - il difetto di quorum costitutivo del terzo dei partecipanti alla comunione;

--- il piano di riparto consuntivo 2001/2002 e il bilancio preventivo e piano di riparto 2002/2003 erano conseguentemente invalidi, salvo per quanto atteneva il servizio idrico;

--- egli aveva acquistato il proprio immobile con atto pubblico del 17 dicembre 1970, trascritto in Cagliari il 20.12.1970, nel quale si faceva espresso riferimento alle norme regolamentari delle vendite dei lotti di terreno nella predetta zona territoriale (riportate in allegato), alle norme sulla comunione e al regolamento edilizio predisposto dalla società venditrice (la Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a.), che con la convenzione Rep. 3 del 2.3.1970 si era obbligata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria entro 10 anni e alla cessione a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis delle aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria,

--- dette aree erano state cedute al Comune con atto del 10.1.1977, con conseguente necessità di un accordo fra tutti i proprietari affinché la gestione dei beni già ceduti fossero riferibili a ciascuno di costoro e ognuno fosse obbligato a sopportare le relative spese;

--- a un simile accordo egli non aveva mai aderito, limitandosi a

Manfredi

corrispondere le somme di volta in volta richieste per il timore di un distacco dell'erogazione dell'acqua previsto dall'art. 14 del regolamento;

--- il giudice di pace aveva dichiarato la propria incompetenza per materia con sentenza n. 11/04 del 30 gennaio 2004.

L'Atzori reiterò davanti al Tribunale le richieste già formulate di dichiarazione di nullità del decreto ingiuntivo opposto o di sua revoca con assoluzione da ogni avversa domanda, previo accertamento dell'inesistenza di beni e parti comuni nel condominio Torre delle Stelle e di nullità o invalidità della delibera assembleare impugnata.

Il Condominio Torre delle Stelle, costituitosi, contestò il fondamento dell'opposizione dichiarando di non accettare il contraddittorio sulle domande nuove proposte e chiese il rigetto della domanda riconvenzionale proposta nonché, in caso di revoca del decreto ingiuntivo opposto, che la controparte fosse condannata a pagare la somma di euro 898.28,00 anche in virtù della gestione di affari di fatto effettuata anche nell'interesse dell'opponente. Eccepi in particolare:

- il difetto di legittimazione attiva dell'Atzori ad impugnare la delibera assembleare del 9.2.1980 e delle conseguenti deliberazioni di approvazione dei bilanci e riparti posti a fondamento del decreto ingiuntivo opposto nel caso di accertamento dell'inesistenza della sua qualità di condomino;
- il difetto di procura per la proposizione della domanda riconvenzionale e la mancata proposizione di tale domanda nell'atto di opposizione;
- l'avvenuta approvazione della deliberazione assembleare del 9

Handwritten signature

febbraio 1980 con le maggioranze di legge;

- la decadenza dell'Atzori dall'impugnazione della delibera del 1980, alla quale aveva aderito, e di quella dell'8 marzo 2003;
- lo svolgimento da parte del condominio, in via d'urgenza, di atti conservativi di beni, impianti e manufatti condominiali, cosicché l'utilizzatore sarebbe stato, comunque, tenuto al pagamento delle relative spese quantomeno a titolo di indebito arricchimento o gestione di affari, obbligo derivante se non dalla delibera di approvazione delle spese dalla concreta attività di manutenzione;
- l'utilizzazione da parte dell'opponente delle strade interne del comprensorio per l'accesso alla sua proprietà, cosicché quale titolare del fondo dominante, in quanto da ritenere quanto meno titolare di una servitù di passaggio sulle strade, e utilizzatore di servizi condominiali, sarebbe stato debitore verso il Condominio, ente di gestione di detti beni e impianti;
- la somma dovuta era pari ad euro 484,52 perché l'Atzori aveva versato già euro 179,31.

La causa fu decisa con sentenza N. 1215/08 con la quale il Tribunale:

- a) dichiarò l'inesistenza di beni e parti comuni nel Condominio Torre delle Stelle;
- b) rigettò la domanda di nullità della delibera assembleare dell'8 marzo 2003 in conseguenza dell'inesistenza di beni e parti comuni nel Condominio Torre delle Stelle, operando nel comprensorio convenuto l'istituto delle convenzioni delle urbanizzazioni;
- c) dichiarò la nullità della suddetta deliberazione assembleare perché

Manfredi

assunta con il voto determinante dei rappresentanti di zona per effetto della nullità della deliberazione assembleare del 9 febbraio 1980, limitatamente alla approvazione dell'art. 8 del regolamento istitutivo della rappresentanza permanente dei proprietari di ville e terreni in località Torre delle Stelle - Maracalagonis da parte dei rappresentanti di zona;

- d) dichiarò, conseguentemente, l'invalidità del piano di riparto 2002/2003 approvati dall'assemblea dell'8 marzo 2003 e l'invalidità delle conseguenti note di addebito, salvo per quanto riguarda il servizio idrico;
- e) condannò il Condominio Torre delle Stelle alla rifusione, in favore dell'attore delle spese processuali.

Contro la decisione propone appello il Condominio chiedendo la riforma integrale della sentenza ed in ogni caso l'intervenuta cessazione della materia del contendere.

Mario Atzori, costituitosi, contesta il fondamento dell'impugnazione di cui domanda il rigetto.

La causa è tenuta a decisione sulle conclusioni sopra riportate.

MOTIVI DELLA DECISIONE

Il Tribunale ha affermato che esisteva pacificamente una comunione riguardante il servizio idrico e la rete idrica di distribuzione, con annesse pertinenze, mentre ha escluso la sussistenza di altri beni o parti comuni.

Dalla documentazione in atti ed in particolare dalla compravendita intercorsa tra l'Atzori e l'Immobiliare Torre delle Stelle relativa all'acquisto di un'area edificabile nella località Cannesisa del territorio del Comune di



Maracalagonis, esattamente nella nuova zona residenziale denominata Torre delle Stelle - secondo il primo giudice - era emerso l'obbligo per l'acquirente ad intervenire, a semplice richiesta della venditrice-costruttrice, con tutti gli altri condomini alla stipulazione dell'atto notarile per il trasferimento gratuito delle proprietà comuni (ancora intestate alla costruttrice) citate nel regolamento di condominio, che costituiva l'allegato B, richiamato dall'art. 1 dell'allegato A menzionato espressamente nel contratto e recante la disciplina delle vendite dei lotti nella zona residenziale di Torre delle Stelle ("norme regolanti la vendita dei lotti nella zona residenziale di Torre delle Stelle"). Detto trasferimento non era, però, intervenuto.

Dal regolamento del condominio (allegato B) risultava, però, che:

- 1) era stato costituito un condominio denominato "Zona Residenziale Torre delle Stelle",
- 2) le cose comuni oggetto dei regolamenti erano quelle graficamente riportate nella planimetria allegata,
- 3) erano invece di "uso comune" la rete stradale interna e le aree di parcheggio attuali e future, la rete idrica di distribuzione e il parco (le strade e l'impianto idrico erano ritenute dal giudice opere escluse dalla proprietà comune, in quanto inserite fra le aree della lottizzazione da cedere gratuitamente ai Comuni nei contratti stipulati dalla società venditrice con i Comuni di Sinnai e Maracalagonis nel 1970 e nel 1977),
- 4) erano di "proprietà esclusiva del Condominio" (e quindi comuni) i quattro pozzi, i serbatoi, la centrale di pompaggio dell'impianto idrico, il parco giochi, il lotto con la casa del custode già realizzata e

Manfredi

il lotto da destinare a nuova abitazione del custode, quello da destinare a club nautico e quello da destinare ad attrezzature sportive;

5) la manutenzione delle cose di proprietà e di uso comune era di esclusiva competenza del Condominio e ciascun partecipante doveva contribuire alle spese di conservazione e di manutenzione sia ordinaria che straordinaria delle parti e cose comuni o a lui in uso.

Il Tribunale ha affermato che le aree destinate ad essere comuni non erano state alienate o cedute ai singoli acquirenti dei lotti: in nessuno degli atti né nei contratti di compravendita, né nei loro allegati era, infatti, disposto il trasferimento della comproprietà in favore di costoro, risultando anzi in essi esplicitamente esclusi dal patrimonio condominiale le strade e l'impianto idrico, pur di uso comune, e previsto l'obbligo dei singoli proprietari di intervenire, a richiesta della venditrice, per la stipulazione dell'atto notarile volto al trasferimento gratuito, in comunione, delle restanti porzioni immobiliari.

La successiva cessione delle medesime aree al Comune di Maracalagonis, avvenuta in data 10 gennaio 1977 non aveva – per il giudice – apportato alcuna modifica ai rapporti fra dette aree e i singoli proprietari dei lotti in quanto costoro non le avevano mai acquisite.

La domanda di accertamento e declaratoria d'inesistenza di beni e parti comuni nel condominio Torre delle Stelle, intesa nel suo significato letterale avulso dal complesso delle argomentazioni contenute nella parte espositiva, è stata, quindi, ritenuta fondata, mentre non lo era per il giudicante se considerata formulata, come si doveva a suo dire fare, al fine di esonero dell'opponente dal pagamento degli oneri condominiali.

Parofino

La ritenuta presenza di beni di mero uso comune (strade e impianto idrico), che mai sarebbero transitati nella proprietà comune dei singoli proprietari dei lotti proprio in considerazione della convenzione di lottizzazione del 1970, la quale imponeva alla società lottizzante la cessione gratuita degli stessi al Comune di Maracalagonis, oltre a quella di beni che, alla stregua di quanto contenuto nell'art. 1 dell'allegato A (norme regolanti la compravendita), erano ancora nella proprietà esclusiva della società venditrice ha indotto il Tribunale a qualificare l'accordo denominato "Regolamento del condominio" come atto costitutivo di un consorzio di urbanizzazione preordinato alla sistemazione e al miglior godimento del comprensorio attraverso la realizzazione e la fornitura di opere e servizi di interesse comune, idoneo a far sorgere un obbligo di natura reale per effetto del collegamento dei doveri assunti con la qualità di proprietari dei singoli beni ubicati nel comprensorio, a prescindere dall'assetto proprietario comune. Secondo il primo giudice erano stati regolamentati spese e obblighi di gestione di beni non già sul presupposto della sussistenza della comproprietà ma su quello funzionale della destinazione degli stessi al servizio delle proprietà individuali. Si trattava, pertanto, di "obbligazioni propter rem".

Il Tribunale ha, quindi, escluso che il singolo consorziato potesse recedere dalla struttura comune e ha evidenziato che il regolamento richiamato era stato continuativamente applicato in tutti gli anni, anche successivi all'atto di cessione del 1977 (quando l'inadempimento dell'obbligo assunto dalla società venditrice era divenuto ormai definitivo), pur con modifiche marginali.

Secondo il giudicante l'assenza fin dall'origine della comproprietà delle

Manfredi


quote successivamente cedute all'amministrazione locale e il costante mantenimento in tutti gli anni della gestione di tali beni con ripartizione del relativo costo in capo ai singoli condomini, avrebbero rafforzato la tesi sulla natura consortile del rapporto esistente tra i proprietari del comprensorio e la natura reale dell'obbligo assunto. L'Atzori era, quindi, tenuto a contribuire alle spese per la gestione di detti beni.

Il giudice ha, però, ritenuto fondata la richiesta di dichiarazione di nullità della deliberazione assembleare dell'8 marzo 2003 per effetto della nullità della deliberazione assembleare del 9 febbraio 1980, modificativa, in mancanza della prescritta unanimità, del regolamento originario predisposto dall'iniziale proprietario unico mediante la previsione di rappresentanti stabili di ciascuna delle dieci zone in cui il comprensorio era suddiviso (art. 8 del regolamento) con il voto dei quali sarebbero state assunte le decisioni. Costoro, infatti, avrebbero rappresentato stabilmente i condomini assenti, salva sempre la possibilità per questi ultimi di manifestare la volontà di non essere rappresentato dagli stessi con raccomandata.

In tale modo - per il Tribunale - era stato introdotto un sistema sostanzialmente espropriativo del diritto di voto in capo al condomino, anche nel caso in cui per mera negligenza, noncuranza o dimenticanza, avesse ommesso di presentarsi o di mandare con raccomandata la propria dichiarazione di dissenso ad essere rappresentato o si fosse trovato, per fatti sopravvenuti, nell'impossibilità di parteciparvi.

Dalla nullità della delibera di modifica del regolamento derivava - secondo il giudicante - la nullità di quella impugnata, approvata con il meccanismo di rappresentanza introdotto con tale modifica.

Handwritten signature



Quanto alla richiesta di intervenuta cessazione della materia del contendere a seguito di nuove delibere sulla rappresentanza permanente dei cosiddetti rappresentanti di zona, il primo giudice la ha ritenuta infondata, perché non era stato precisato se le successive delibere fossero state adottate all'unanimità dei condomini, così da sanare la precedente radicale nullità.

Con il primo motivo d'impugnazione il Condominio Torre delle Stelle censura la sentenza appellata perché il Tribunale avrebbe accertato l'inesistenza di beni comuni nella lottizzazione nei confronti di soggetti non legittimati. Sostiene che l'amministratore non avrebbe legittimazione passiva nei procedimenti in cui si debba statuire su diritti reali, in quanto essa competerebbe esclusivamente ai condomini titolari dei diritti medesimi, e che, pertanto, il giudice avrebbe dovuto disporre, d'ufficio, l'integrazione del contraddittorio con la chiamata in giudizio di tutti i condomini.

Il motivo è infondato.

Nessuna delle due parti censura la statuizione del Tribunale relativa alla applicabilità alla fattispecie concreta della disciplina del condominio, espressamente richiamata nel regolamento di comunione e considerata, in realtà, nella sentenza, applicabile in via diretta all'impianto idrico, in quanto bene comune, e in via analogica alla gestione degli altri beni di uso comune, considerando sussistente un caso di Consorzio Volontario di Urbanizzazione. Deve, pertanto, riconoscersi la legittimazione passiva dell'amministratore senza che sussista la necessità di integrare il contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, perché, come anche evidenziato in sentenza, l'accertamento dell'inesistenza di beni comuni è strettamente funzionale

all'impugnativa della delibera assembleare dell'8 marzo 2003 al solo fine di esonerare l'opponente dal pagamento degli oneri condominiali richiesti in virtù di detta delibera, senza che sia stato allegato un interesse autonomo dell'Atzori a un accertamento definitivo nei rapporti con gli altri "condomini" dell'asserita inesistenza di beni comuni a tutti.

Va, quindi, rigettata la richiesta di integrazione del contraddittorio.

Con il secondo motivo d'impugnazione l'appellante afferma che la decisione sarebbe erronea nel merito.

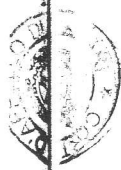
Il primo giudice avrebbe, innanzi tutto, ritenuto che il Condominio avesse riconosciuto l'inesistenza di beni comuni, mentre esso aveva sostenuto l'irrilevanza dell'accertamento, così come anche ritenuto in sentenza, perché il credito azionato derivava comunque dall'uso dei beni comuni o utilizzati in tal modo da tutti i condomini, indipendentemente dalla loro intestazione.

Nella memoria ex art. 183 c.p.c. depositata il 20 luglio 2005 l'impugnante avrebbe – a suo dire – contestato altresì che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria fossero state trasferite al Comune di Maracalagonis.

Il Tribunale di Cagliari, in secondo luogo, avrebbe ommesso di esaminare atti decisivi, pur se menzionati espressamente negli scritti difensivi, ed esattamente il documento contrassegnato con il numero 5 relativo all'avvenuto richiamo del "Regolamento di comunione" e delle "Norme regolanti la vendita" nei contratti di compravendita conclusi fra la società lottizzante Immobiliare Torre Finocchio s.p.a. (oggi Immobiliare Torre delle Stelle s.r.l.) e i singoli acquirenti a partire dal primo rogato il 4 giugno 1963 fino agli anni 70.

Nelle "norme regolanti la vendita" era stato chiarito che la venditrice alienava





insieme al lotto "la quota condominiale delle strade di lottizzazione costruite dalla Immobiliare Torre Finocchio s.p.a. quota da determinare in millesimi in proporzione della superficie di ciascun lotto".

Con il Regolamento richiamato, sarebbero stati inoltre assunti nel Condominio, che era stato così costituito, obblighi reciproci a carico ed a favore di ogni condomino, attuale e futuro, in particolare riguardo alla partecipazione alle spese delle parti comuni, tra le quali erano state specificamente indicate le strade, le zone verdi e gli impianti idrici con relative condotte di distribuzione.

L'appellante afferma che lo stesso lottizzante, d'intesa con le parti acquirenti, le quali avevano accettato il regolamento avente, quindi, efficacia contrattuale, avrebbe attribuito a detti beni natura strumentale, perché strettamente vincolati a quelli in proprietà privata, rappresentati dai lotti di terreno poi edificati, cosicché detti beni anche per la loro intrinseca natura non avrebbero potuto essere alienati separatamente da quelli in proprietà individuale.

Ritiene, quindi, che l'Immobiliare Torre delle Stelle, che già aveva alienato ad un certo numero di acquirenti i singoli lotti con le relative quote millesimali di proprietà sulle parti comuni, non potesse legittimamente trasferire successivamente al Comune di Maracalagonis la proprietà separata sulle medesime parti comuni, ed in particolare sulle strade; e non avrebbe potuto farlo - a suo dire - né riguardo alle quote già trasferite a terzi, in quanto non più proprietaria di esse né riguardo a quelle non ancora trasferite perché destinate ad esserlo unitamente ai lotti ancora invenduti e non trasferiti all'amministrazione comunale.

Sarebbero, quindi, dubbie - per l'appellante - la legittimità e la validità della convenzione stipulata tra la lottizzante ed il predetto Comune, che dovrebbero portare alla declaratoria d'ufficio in via incidentale della dedotta nullità, qualora fosse pregiudiziale per la decisione circa l'esistenza o meno di parti comuni, quantomeno nella parte in cui l'Immobiliare Torre delle Stelle trasferirebbe o prometterebbe di trasferire aree comuni.

Il Condominio segnala ulteriormente che l'area ove esso sorge ricade in parte in territorio del Comune di Sinnai, con il quale non era stata stipulata alcuna convenzione. L'opponente, secondo l'impugnante, avrebbe utilizzato strade ed impianti, riconoscendo espressamente l'utilizzo di quello idrico con manifestazione della volontà di partecipare alle relative spese.

Afferma che solo in via residuale e subordinata avrebbe affermato che non esistesse un condominio e che i condomini non fossero proprietari delle strade. In ogni caso - a suo dire - qualora l'Atzori non fosse considerato condomino nondimeno utilizzerebbe le strade allo stesso modo in cui lo farebbe il titolare di una servitù di passaggio sulle medesime. Gli obblighi facenti carico su costui non si discosterebbero - pertanto - da quelli a carico di qualunque titolare del diritto di servitù di passaggio, salvo considerare la situazione in essere, secondo le conclusioni raggiunte dal Tribunale, come relativa ad un Consorzio di Urbanizzazione, con obblighi identici, sul piano economico, rispetto a quelli derivanti da un condominio, espressamente imposti anche dal regolamento del condominio.

Per l'opposto, non si sarebbe dovuta adottare una pronunzia così lapidaria come quella impugnata, dovendosi tenere conto della situazione determinata dal susseguirsi di atti aventi tenore differente nel corso degli anni e dei dubbi

Manfredi

posti dal medesimo Comune di Maracalagonis sulla validità e la concreta attuazione della convenzione, ed in particolare sull'effetto traslativo dei beni da essa derivante, dubbio manifestato anche dal Tribunale di Cagliari che aveva affermato, in altro procedimento, che *"quell'atto (convenzione con il Comune) venne stipulato non dalla collettività dei comproprietari ma da un soggetto privo all'epoca della titolarità dei beni ceduta ed altresì privo dei necessari poteri di rappresentanza dei comproprietari, dei quali in ogni caso, nell'atto stesso non emerge neppure sia stato speso il nome."*

L'appellante sostiene ancora l'incoerenza della pronuncia con quanto affermato dallo stesso Tribunale nella sentenza impugnata, limitatamente alla statuizione di riconoscimento della *"coesistenza, nel caso in esame, di beni effettivamente e pacificamente comuni e di beni di interesse comune"*.

Il motivo è fondato.

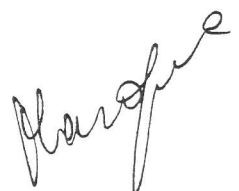
Preliminarmente deve autorizzarsi la produzione della copia della consulenza tecnica d'ufficio del geometra Meloni depositata il 9 febbraio 2009 in altro procedimento pendente fra il Condominio e diverso "condomino" (Ugo Pilia) e relativo a questione analoga.

La Corte osserva al riguardo che si tratta sicuramente di documentazione che l'appellante non era in grado di produrre tempestivamente in primo grado né al momento della proposizione dell'appello, in quanto formata solo in data successiva all'udienza di rinvio per la precisazione delle conclusioni, nel corso della quale soltanto avrebbe potuto essere prodotta, come effettuato prima di precisare le conclusioni. L'art. 345 ultimo comma c.p.c. consente la produzione di nuovi documenti in appello, fra l'altro, se la parte dimostri di non averli potuti produrre nel giudizio di primo grado per causa ad essa non

Manfredi

imputabile (come nel caso in esame), presupposto alternativo a quello dell'indispensabilità ai fini della decisione. La produzione all'udienza di fissazione delle conclusioni è, inoltre, consentita dalla rimessione in termini invocata dall'appellante ex art. 153 II comma c.p.c., che ha riproposto ampliandola la disposizione dell'art. 184 bis c.p.c. abrogato dalla L. n. 69/2009 ma applicabile *ratione temporis* ex art. 58 stessa legge al processo pendente da data anteriore al 4 luglio 2009, e di cui sussistono i presupposti perché si tratta di documento formato da terzi dopo l'udienza di rinvio per la precisazione delle conclusioni.

Nel merito si osserva che il Condominio aveva effettivamente impostato la propria linea difensiva sostenendo, da un lato, l'obbligo per ogni acquirente di area edilizia ricompresa nella lottizzazione di partecipare alle spese di gestione di beni destinati ad uso comune, prescindendo dal loro trasferimento a ciascuno di costoro in quanto strumentali per destinazione al godimento e all'utilizzo delle proprietà individuali, riconoscendo che tale trasferimento non era stato attuato per inerzia della società lottizzante, e dall'altro che una parte degli acquirenti, in numero circa di 250, aveva acquistato prima della stipulazione della convenzione con il Comune di Maracalagonis del 1970 e della relativa cessione dei beni ad esso del 1977, quota parte delle strade, della rete idrica di distribuzione e della centrale di pompaggio installata sul pozzo. Quanto agli altri beni egualmente destinati funzionalmente al servizio delle singole proprietà, ne aveva eccepito l'intervenuta usucapione perché aree messe a disposizione dei proprietari e di fatto utilizzate da costoro da lungo tempo, ciò che costituiva oggetto di accertamento principale in apposito procedimento ancora pendente.



La stessa sentenza ha, peraltro, affermato a pagina 18¹ l'esistenza pacifica della comunione limitatamente al servizio idrico e alla rete idrica di distribuzione con annesse pertinenze - statuizione non censurata dall'Atzori - , anche se nel dispositivo in modo contraddittorio, come puntualmente rilevato dall'impugnante, ha escluso l'esistenza di qualsivoglia bene comune. Avrebbe dovuto invece ritenere, quanto meno, l'esistenza di un unico bene comune costituito appunto dall'impianto idrico.

Dalla documentazione prodotta risulta, peraltro, che, oltre alla detta rete idrica sono beni comuni anche le strade della lottizzazione.

Nel primo atto di compravendita di un'area edificabile della lottizzazione (atto pubblico 4 giugno 1963, rogito notaio Cesare Cherchi), era stato infatti previsto (art. 3 della compravendita 4 giugno 1963) *"che la vendita viene fatta ed accettata a misura, con ogni azione, ragione e diritto attivo e passivo, libera da ipoteche e da trascrizioni pregiudizievoli e con il possesso da oggi.....La vendita viene fatta inoltre secondo le norme e le prescrizioni contenute nelle "Norme regolanti la vendita dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle, che si allegano al presente atto, in apposito allegato, sotto la lettera A, e, per quanto riguarda servizi*

¹ Sentenza impugnata pag. 18: "Pacifica tra le parti l'esistenza di una comunione riguardante il servizio idrico e la rete idrica di distribuzione, con annesse pertinenze, sono invece in contestazione da un lato la debenza della parte di spese non inerenti la comunione (costituita appunto, secondo la prospettazione dell'opponente dal solo impianto idrico di cui unico gestore è il condominio Torre delle Stelle), negata dall'opponente sul presupposto che, per effetto della cessione gratuita delle aree al Comune di Maracalagonis avvenuta in data 10.1.1977, la gestione dei beni già della Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a. sarebbe potuta avvenire soltanto a seguito di accordo dei proprietari delle aree e delle villette e che egli non aveva mai prestato il proprio consenso in proposito dall'altra la titolarità in favore dei *"condomini o presunti tali"* del condominio Torre delle Stelle di una servitù di passaggio sulle strade della lottizzazione convenuta con il Comune di Maracalagonis, con conseguente obbligo degli stessi di contribuire alle spese di manutenzione e gestione della rete stradale (alla stregua di quanto avviene per il servizio idrico) nonché a quelle relative ai servizi condominiali in quanto fruitori degli stessi, come sostenuto dal condominio opposto".

Manfredi

e le eventuali parti di terreno in comune, sotto il regime della comunione a norma dell'articolo 1100 e seguenti del codice civile e secondo le disposizioni contenute nel "regolamento di comunione"; che si allega al presente atto sotto la lettera B. Il compratore dichiara di conoscere ed accettare in ogni loro parte, le norme di vendita e quelle sul regolamento di comunione, riportate negli allegati A (volume N. 6383) e B, che fanno parte integrale, sostanziale ed inscindibile del presente atto".

Orbene le "Norme regolanti la vendita dei lotti di terreno nella zona residenziale di Torre delle Stelle" nella formulazione all'epoca vigente (allegato A volume N. 6383) prevedeva:

- a) all'articolo 1 che "è compresa nella vendita la quota condominiale delle strade di lottizzazione costruite dalla Immobiliare Torre Finocchio s.p.a., quota che sarà determinata in millesimi in proporzione della superficie di ciascun lotto",
- b) all'articolo 3 l'obbligo di eseguire entro un anno la condotta idrica sino al confine del lotto oggetto del contratto con allaccio di entrata al terreno e l'espressa previsione che la proprietà della rete idrica di distribuzione e dell'impianto di presa d'acqua ad essa collegato rientrava nel prezzo di compravendita e sarebbe stato attribuito a ciascuno dei proprietari dei lotti in proporzione della superficie acquistata;
- c) all'articolo 5 la riserva a favore dell'Immobiliare Finocchiaro s.p.a. della "facoltà di cedere a ciascuno dei proprietari dei lotti la quota condominiale di eventuali tratti di terreno da destinarsi a zone verdi, parcheggi, ecc. Anche tali cessioni rientrano nel prezzo oggi pagato

Manofre

dai compratori per l'acquisto del lotto e pertanto essi si obbligano sin da questo momento ad intervenire, a semplice richiesta della società venditrice, alla stipulazione dell'atto notarile aggiuntivo restando a loro carico solo la spesa dell'atto stesso".

Nel Regolamento di Comunione (art. 4) era, inoltre, stabilito che ciascun partecipante alla comunione si obbligava a concorrere, secondo la propria quota espressa in millesimi, alle spese relative alla manutenzione della rete stradale, dei tratti di terreno destinati a zone verdi, dei piazzali e comunque di ogni opera o proprietà di uso comune tra i proprietari dei lotti, ivi compresi i costruendi impianti idrici e relative condotte di distribuzione.

La consulenza tecnica prodotta conferma che anche negli altri atti d'acquisto stipulati in data anteriore alla convenzione di lottizzazione del marzo 1970 era stata inserita, in virtù del richiamo alle suddette "norme di vendita", identica clausola di trasferimento della comproprietà delle strade di lottizzazione, cosicché, contrariamente a quanto ritenuto in sentenza, l'Immobiliare Torre delle Stelle non ne aveva più l'esclusiva proprietà allorché, il 10 gennaio 1977, aveva ceduto al Comune di Maracalagonis con atto aggiuntivo le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate nell'atto aggiuntivo.

La consulenza tecnica ha altresì accertato la presenza nel territorio di Maracalagonis di strade non ricomprese nell'elenco di quelle cedute all'amministrazione comunale; circostanza che costituisce ulteriore conferma della presenza di beni comuni.

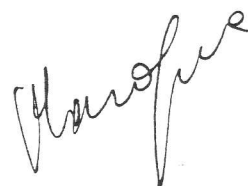
L'affermazione dell'appellato, secondo la quale la società Immobiliare Torre delle Stelle s.p.a., succeduta alla lottizzante Immobiliare Torre Finocchio,

Maracalagonis

potesse modificare, come avrebbe fatto, le relazioni nei confronti degli acquirenti delle aree e che gli acquirenti delle aree non abbiano proposto querela per gli atti del 1970 e quelli successivi non ha fondamento.

E', invero, evidente che l'Immobiliare Torre delle Stelle non aveva più titolo per modificare o incidere sul regime giuridico di alcuni beni destinati al servizio delle proprietà individuali dopo averne ceduto la comproprietà pro quota millesimale agli acquirenti dei lotti da edificare, in quanto non ne era più esclusiva proprietaria. Non si pone, in realtà, rispetto alla convenzione per il piano di lottizzazione del 2 marzo 1970 e per l'atto aggiuntivo di cessione del 10 gennaio 1977, un problema di presentazione della querela di falso, come, invece, sostenuto dall'appellato, né di eventuale nullità di tali atti da dichiarare in via incidentale, come affermato dall'appellante. Si tratta più semplicemente di regolare i rapporti fra successivi acquirenti dei, in parte, medesimi beni. E', invero, innegabile che a seguito dell'avvenuto trasferimento della comproprietà di alcuni di essi (strade, rete idrica) destinati al servizio delle proprietà individuali agli acquirenti di queste la società Immobiliare Torre delle Stelle alla data dell'atto della convenzione del marzo 1970 e di quello di cessione del gennaio 1977 non aveva più la titolarità esclusiva di quanto ceduto al Comune, oramai acquisita anche dai singoli proprietari delle aree edificabili alienate fino a tale momento con contratti di compravendita trascritti anteriormente all'atto di cessione all'amministrazione comunale che, quindi, è privo di effetti contro costoro ai sensi dell'art. 2644 c.c.

Al riguardo è opportuno precisare che con la convenzione per il piano di lottizzazione del 1970 la società lottizzante, che come precisato nell'atto,



aveva in gestione provvisoria, per conto dei proprietari dei singoli lotti fino alla costituzione di un regolare condominio, la manutenzione generale dei servizi della lottizzazione, si era obbligata a cedere a titolo gratuito al Comune di Maracalagonis le opere di urbanizzazione primaria e secondaria per la viabilità, per il parcheggio, per le attrezzature religiose, culturali, sanitarie, per il gioco dello sport e per il verde pubblico, secondo le superfici indicate nell'atto e riportate nella planimetria allegata ad esso, senza che risulti e neppure sia stato dedotto che la società avesse ricevuto dai comproprietari dei lotti i necessari poteri di rappresentanza al fine di poter validamente ed efficacemente cedere con il successivo atto del 1977, peraltro pacificamente non ancora eseguito dal Comune, la proprietà delle aree in questione.

L'esclusione, prevista nel Regolamento della comunione approvato (1973) successivamente alla stipula delle convenzioni con il Comune di Maracalagonis, dai beni comuni della rete stradale e idrica, peraltro nei limiti di quanto risultava da dette convenzioni e non in assoluto, non teneva conto degli effetti derivanti dai primi contratti di compravendita e non è, quindi, invocabile per negare la presenza di beni comuni.

E' altresì pacifica ed è confermata dalla consulenza tecnica richiamata la presenza nel comprensorio di Torre delle Stelle di strade ricadenti nel territorio del Comune di Sinnai, con il quale altrettanto pacificamente non era stata stipulata alcuna convenzione di lottizzazione, in quanto le costruzioni erano state erette in virtù di titolo abilitativo (concessione, licenza); strade, quindi, anch'esse costituenti beni comuni.

L'appellato, per superare le conseguenze derivanti da quest'ultima

Manofre

circostanza, afferma che sarebbe *“ragionevole presumere che le possibili quote di aree urbane appartenenti a soggetti privati proprietari di terreni e case, non rivendicate, siano nel tempo divenute pubbliche per usucapione”*.

Tale allegazione è, però, rimasta priva di qualsivoglia supporto probatorio circa l'utilizzazione da tempo immemorabile di dette strade da parte della collettività in genere e non dei soli proprietari dei lotti.

Del tutto influente ed irrilevante è il successivo riferimento ad una sentenza del TAR Sardegna (N 1738/2008) pronunciata in controversia fra certo De Clerq Philippe e il Comune di Sinnai, perché non in atti e comunque relativa a controversia fra soggetti diversi dalle odierne parti, rispetto alle quali l'eventuale accertamento per fini differenti, in relazione all'oggetto del procedimento amministrativo, di un'eventuale acquisizione alla collettività delle strade originariamente private è del tutto inopponibile.

Sono anche irrilevanti le sentenze adottate da questa Corte nei confronti del Condominio Torre delle Stelle richiamate dalle parti, in quanto pronunciate in controversie instaurate fra l'odierno appellante e altri soggetti e, quindi, non opponibili nella presente controversia. Per tale ragione è priva di fondamento la richiesta contenuta nella replica del Condominio di rimessione della causa davanti al Collegio per consentire la produzione della sentenza n 132/2011 di questa Corte che per di più non è passata in giudicato e, quindi, al momento non fa stato neppure fra le parti fra le quali è stata adottata. Si tratterebbe di attività inutile che determinerebbe un ingiustificato allungamento dei tempi del processo ritardandone la definizione senza alcun ragionevole motivo.

Da quanto finora osservato risulta l'esistenza di beni comuni, costituiti

Manfredi

quanto meno dalla rete idrica e stradale, con conseguente infondatezza di per sé della domanda di accertamento negativo proposta in primo grado dall'appellato.

Non ha in questa sede, data la finalità della pronuncia, alcuna rilevanza il puntuale accertamento di tutti i beni comuni e non è, quindi, necessario decidere in ordine all'eccezione di usucapione relativa alle altre opere strumentalmente destinate al servizio delle singole proprietà, oggetto di apposito giudizio, così come non è decisivo che il contratto di compravendita dell'Atzori, secondo quanto affermato in sentenza e non oggetto di censura specifica, non contempli, in virtù del richiamo a norme regolanti la vendita di contenuto diverso da quelle precedenti al 1970, una clausola di trasferimento pro quota delle strade della lottizzazione. Il primo giudice ha, infatti, affermato la sussistenza del suo obbligo a contribuire, in proporzione ai millesimi, alle spese generali per la manutenzione dei beni gestiti dal Condominio Torre delle Stelle, come visto anche comuni, sulla base della loro destinazione strumentale al servizio delle singole proprietà, secondo quanto previsto nel regolamento di comunione esaminato in sentenza e vincolante per l'appellato in virtù del suo richiamo nel contratto di compravendita, con conseguente ininfluenza sotto tale profilo del regime di proprietà, e tale statuizione non è stata oggetto di impugnazione in via incidentale da parte del predetto, soccombente rispetto ad essa.

La domanda proposta dall'Atzori di accertamento dell'inesistenza di beni comuni deve essere, conclusivamente, rigettata: con il primo atto di compravendita alcuni beni posti al servizio delle singole proprietà erano divenuti comuni e tali sono rimasti anche dopo la convenzione e l'atto

Manfredi

aggiuntivo stipulato con il Comune di Maracalagonis.

Da quanto affermato deriva la superfluità dell'attività istruttoria richiesta.

Con il terzo motivo d'impugnazione l'opposto censura la sentenza per avere il primo giudice giudicato nulla, e non al più annullabile, la deliberazione del 8 marzo 2003, nonostante il vizio dedotto fosse stato rappresentato dalla mancanza del quorum deliberativo perché assunta con la partecipazione dei rappresentanti di zona. Secondo l'appellante anche se si trattasse di un vizio derivante dall'eventuale nullità della delibera del 9 febbraio 1980, esso comunque non determinerebbe la nullità di quella impugnata, perché la nullità della prima comporterebbe unicamente l'impossibilità di adottare le decisioni successive con il voto determinante dei rappresentanti di zona e, quindi, la mancanza del quorum deliberativo e del quorum costitutivo. La delibera dell'8 marzo 2003 sarebbe, pertanto, annullabile e non nulla, con conseguente tardività dell'impugnazione, secondo quanto già eccepito al riguardo dal Condominio, perché non impugnata nei trenta giorni dalla comunicazione all'Atzori.

L'appellante precisa che la nullità della deliberazione del 9 febbraio 1980, pronunciata in via incidentale, sarebbe errata quanto ai principi dettati dal Tribunale, poiché l'istituto dei rappresentanti di zona - irrinunciabile se si volesse consentire il funzionamento di un condominio così numeroso - sarebbe legittimo e non inciderebbe affatto in concreto sui diritti individuali sulle cose e sui servizi comuni né sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, i quali conserverebbero pienamente detti diritti.

La nullità della delibera presupposta dell'8 febbraio 1980 sarebbe stata pronunciata, inoltre, *extra petita* per una ragione diversa da quella dedotta,

Marque

relativa unicamente al difetto del quorum costitutivo del terzo dei partecipanti

Al di là di ciò il Tribunale di Cagliari avrebbe omissis - per l'impugnante - di dichiarare la cessazione della ragione del contendere, essendo state riapprovate norme identiche a quelle portate dall'art. 8 del Regolamento del 1980 con nuove deliberazioni assunte nel 2006, oggetto di altra causa perché impugnate per ragioni formali, e nel 2007.

In relazione a dette delibere l'appellato ribadisce l'intervenuta decadenza dalla produzione perché il primo giudice avrebbe rigettato la richiesta di rimessione in termini, in quanto trascorsi oltre quattro mesi dalla scadenza di quelli previsti ex art. 184 c.p.c.

In realtà con provvedimento dell'11/10/07 il giudice aveva non solo fissato l'udienza di precisazione delle conclusioni ma aveva anche espressamente *"ritenuto che sussistono i presupposti per le rimessione in termini ex art. 184 bis c.p.c. del condominio opposto, giacché i documenti riguardanti l'assemblea del 13/01/07 e il regolamento condominiale approvato in pari data sono stati formati successivamente alla scadenza dei termini per il deposito di istanze istruttorie"*, anche se poi nel dispositivo non aveva fatto menzione della concessa rimessione in termini. La mancata espressa previsione di essa nel dispositivo dell'ordinanza non ha, però, alcuna rilevanza dovendosi il provvedimento considerare e interpretare nella inscindibile unitarietà delle sue parti.

Ciò posto il motivo d'appello è fondato.

A seguito della pronuncia delle Sezioni Unite della Cassazione n 4806/2005 è oramai principio pacifico ribadito anche di recente (Cass. 17014/2010) che

Handwritten signature

"in tema di condominio negli edifici, debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale prive degli elementi essenziali, le delibere con oggetto impossibile o illecito (contrario all'ordine pubblico, alla morale o al buon costume), le delibere con oggetto che non rientra nella competenza dell'assemblea, le delibere che incidono sui diritti individuali sulle cose o servizi comuni o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini, le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto; debbono, invece, qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto".

Ne consegue che la mancata adozione della delibera con la maggioranza prevista, perché – secondo il motivo di invalidità allegato dall'Atzori – approvata con il voto dei rappresentanti permanenti di zona introdotti con delibera del 9 febbraio 1980 da ritenere nulla, costituisce causa di annullabilità e non di nullità della delibera. Essa attiene sempre alla regolare costituzione dell'assemblea.

Trattandosi di delibera annullabile avrebbe dovuto essere impugnata entro trenta giorni dalla comunicazione del relativo verbale, termine non rispettato, con conseguente fondamento dell'eccezione di decadenza reiterata in secondo grado dal Condominio. Risulta, infatti, dal logico coordinamento

Manfredi



degli atti prodotti dalle parti (lettera di trasmissione del verbale dell'assemblea con richiesta di pagamento delle spese relative ai due esercizi in data 10 aprile 2003 e risposta dell'Atzori in data 13 maggio 2003 di diniego della spettanza della somma richiesta di euro 1.324,39 per sua estraneità al condominio con esplicito riferimento alla comunicazione del condominio del 10 aprile 2003) che l'opponente aveva ricevuto la comunicazione della delibera dell'8 marzo 2003 fin dai primi del mese di maggio 2003, mentre l'impugnazione è stata proposta solo nell'ottobre 2003 con l'atto di opposizione al decreto ingiuntivo notificato.

Detta delibera condominiale, in quanto non impugnata nel termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ. (decorrente, per i condomini assenti come l'appellato dalla comunicazione) è valida ed efficace nei confronti di tutti i partecipanti al condominio.

Né, invero, è condivisibile la decisione del primo giudice che ha configurato un caso di nullità derivata dalla nullità della delibera presupposta senza considerare che comunque questa determina un vizio autonomo e proprio della successiva delibera che per la sua natura comporta l'annullabilità e non la nullità della delibera, secondo l'oramai consolidato orientamento giurisprudenziale.

L'intervenuta decadenza rende superflua per carenza di interesse ogni pronuncia richiesta in via incidentale sull'allegata invalidità della delibera presupposta e prevale sulla dichiarazione, richiesta, d'intervenuta cessazione della materia del contendere per adozione di successiva delibera sostitutiva. Si osserva unicamente per completezza che è, peraltro, fondata anche la doglianza sulla pronuncia *extra petita*. L'Atzori aveva, infatti, dedotto

l'invalidità della delibera dell'8 febbraio 1980 per difetto del quorum costitutivo dell'assemblea, mentre il giudice ne ha dichiarato la nullità perché non approvata all'unanimità in quanto ritenuta non rientrare nelle materie di competenza assembleare. E', invero, principio pacifico che, dedotto un motivo di nullità o invalidità di un atto o di un contratto, il giudice non possa autonomamente individuare altro e differente profilo di nullità o invalidità che non ha costituito oggetto del tema decidendi, perché incorrerebbe in una violazione del contraddittorio ex art. 112 c.p.c.

L'appellato, peraltro, non ha peraltro riproposto l'originario motivo di impugnazione della delibera, la cui cognizione esula, quindi, dall'ambito del presente grado.

L'appello deve essere, pertanto, accolto e la sentenza parzialmente riformata. Le spese dei due gradi del giudizio devono essere regolate secondo il principio della soccombenza e vanno, pertanto, poste a carico dell'appellato.

PQM

La Corte d'appello

Definitivamente decidendo, ogni altra contraria, istanza, domanda ed eccezione respinta:

accoglie l'appello proposto dal Condominio Torre delle Stelle nei confronti della sentenza del Tribunale di Cagliari n 1215/18 ed a parziale modifica di essa, che nel resto conferma:

- a) rigetta la domanda di accertamento negativo dell'esistenza di beni e parti comuni nel condominio Torre delle Stelle proposta da Mario Atzori;
- b) rigetta la domanda di invalidità della delibera dell'8 marzo 2003 per



intervenuta decadenza dell'Atzori dalla relativa impugnazione e dichiara la mancanza di interesse all'accertamento sulla validità della delibera presupposta dell'8 febbraio 1980;

- c) rigetta le domande di invalidità del piano di riparto consuntivo 2001/2002 e del bilancio preventivo e relativo piano di riparto 2002/2003 e delle conseguenti note di addebito;
- d) condanna Mario Atzori alla rifusione in favore del Condominio Torre delle Stelle delle spese dei due gradi del giudizio, che liquida per il primo grado in complessivi euro 6.936,87, di cui euro 1.956,38 per diritti e euro 4.950,00 per onorari oltre accessori di legge, e in complessivi euro 6.091,06 per il secondo grado, di cui euro 1.428,75 per diritti ed euro 4.625,00 per onorari, oltre accessori di legge.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte d'appello del 3 giugno 2011 in Cagliari

Il consigliere estensore

Triana Margherita

IL PRESIDENTE

Di

IL CANCELLIERE

Fessu



Depositata minuta in cancelleria il 27.06.11 RESA dal PRESID. il 01.08.11
Pubblicata ai sensi dell'Art. 133 C.P.C. 01/1 AGO, 2011

IL CANCELLIERE

Fessu